

ZÁKON

ze dne...2013

o dani z nabytí nemovitých věcí

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ DAŇ

Hlava I Subjekt daně

§ 1

Poplatník daně

- (1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je
- a) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci,
 - b) nabyvatel stavby, která se stane součástí pozemku,
 - c) svěřenský fond.
- (2) Jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- a) podílníkem do podílového fondu, je poplatníkem podílový fond,
 - b) účastníkem do fondu obhospodařovaného penzijní společností nebo transformovaného fondu, jsou poplatníky tyto fondy.

Hlava II Předmět daně

§ 2

Vymezení předmětu daně

- (1) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci.
- (2) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci
- a) na základě zajišťovacího převodu práva,
 - b) úplatným postoupením pohledávky.
- (3) V případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k podílu na vypořádávaných nemovitých věcech v rozsahu, v jakém svou hodnotou odpovídá kladnému rozdílu mezi
- a) souhrnem hodnot všech podílů spoluvlastníka na vypořádávaných nemovitých věcech po vypořádání a
 - b) souhrnem hodnot všech podílů spoluvlastníka na vypořádávaných nemovitých věcech před vypořádáním.

§ 3

Vyloučení z předmětu daně

(1) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí není nabytí vlastnického práva k nemovité věci jiné než

- a) pozemek, stavba, inženýrská síť a jednotka, které se nacházejí na území České republiky,
- b) právo stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- c) podíl na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b).

(2) Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí není nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) prováděním pozemkových úprav podle zákona upravujícího pozemkové úpravy,
- b) přeměnami obchodních korporací,
- c) poskytnuté jako náhrada při vyvlastnění.

§ 4

Nabytí vlastnického práva

Za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také

- a) vyčlenění nebo nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a
- b) nabytí stavby, která se stane součástí pozemku.

§ 5

Úplata

(1) Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty v souvislosti s předmětem daně.

(2) Hodnota nepeněžního plnění se určí podle zákona upravujícího oceňování majetku. Spočívá-li nepeněžní plnění v poskytnutí nemovité věci a lze-li určit směrnou hodnotu, může poplatník zvolit, že hodnotou nepeněžního plnění je směrná hodnota.

(3) Nelze-li ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci určit hodnotu nepeněžního plnění podle zákona upravujícího oceňování majetku, je touto hodnotou zjištěná cena nabývané nemovité věci snižená o úplatu, jejíž hodnotu určit lze.

(4) V případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, se za úplatu nepovažuje podíl na vypořádávaných nemovitých věcech, ke kterému spoluvlastník pozbývá vlastnické právo.

Hlava III

Osvobození od daně

§ 6

Osobní osvobození

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí jsou osvobozeni

- a) členský stát Evropské unie,
- b) jiný stát, je-li zaručena vzájemnost,
- c) územní samosprávný celek, došlo-li k nabytí vlastnického práva k nemovité věci v souvislosti se
 - 1. změnou jeho území,
 - 2. zánikem právnické osoby zřízené nebo založené územním samosprávným celkem, nebo

3. snížením základního kapitálu obchodní korporace, je-li územní samosprávný celek jejím jediným členem.

(2) Nejde-li o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle právních předpisů Evropské unie, jsou od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeni

- a) právnická osoba, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku České republiky nebo jiného státu, je-li zachována vzájemnost, a Česká republika nebo jiný stát je
 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 2. jediným členem této právnické osoby,
- b) právnická osoba, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je
 1. zřizovatelem této právnické osoby, nebo
 2. jediným členem této právnické osoby.

(3) U územního samosprávného celku je podmínka jediného člena splněna i v případě, že členy právnické osoby jsou pouze územní samosprávné celky.

§ 7

Věcná osvobození u nových staveb

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k

- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu,
- b) nové stavbě rodinného domu,
- c) jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem,
 1. v nové stavbě bytového domu, nebo
 2. nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě,
- d) jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

(2) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu nejpozději do 2 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu, nově vzniklou jednotku nebo jednotku změněnou stavební úpravou užívat.

§ 8

Věcná osvobození u jednotek

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

(2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá,

- a) je nájemcem této jednotky,
- b) je členem této právnické osoby a
- c) podílela se nebo její právní předchůdce se podílel svými peněžními prostředky nebo nepeněžními plněními na pořízení domu s jednotkami.

(3) Stane-li se nabyté vlastnické právo k jednotce součástí společného jmění manželů, nárok na osvobození od daně vznikne i v případě, kdy podmínky podle odstavců 1 nebo 2 splní alespoň jeden z manželů.

§ 9

Ostatní věcná osvobození

(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci při

- a) provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo o převod dlužnických aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast,
- b) přenechání předluženého dědictví věřitelům k úhradě dluhů na základě dohody schválené soudem,
- c) vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo evropského fondu sociálního podnikání.

(2) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je předmětem finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejím uživatelem podle zákona upravujícího daně z příjmů; pro účely daně z nabytí nemovitých věcí může být předmětem finančního leasingu i právo stavby.

Hlava IV

Základ daně

§ 10

Stanovení základu daně

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snižená o uznatelné výdaje.

§ 11

Nabývací hodnota

(1) Nabývací hodnotou je

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,
- c) zjištěná cena, nebo
- d) zvláštní cena.

(2) Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

§ 12

Postup určení nabývací hodnoty

(1) Nabývací hodnotou je sjednaná cena,

- a) je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo
- b) stanoví-li tento zákon, že nabývací hodnotou je výlučně sjednaná cena.

(2) Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena.

(3) Nabývací hodnotou je zjištěná cena,

- a) není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo
- b) stanoví-li tento zákon, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena.

(4) Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena.

§ 13

Sjednaná cena

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí vše, co je jako úplata poskytnuto nebo má být poskytnuto za nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

§ 14

Srovnávací daňová hodnota

(1) Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 %

- a) zjištěné ceny, nebo
- b) směrné hodnoty.

(2) Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, nebo zjištěnou cenu.

(3) Pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije zjištěná cena,

- a) neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo
- b) nelze-li určit směrnou hodnotu.

(4) K určení srovnávací daňové hodnoty v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, se souhrn hodnot všech podílů spoluvlastníka na vypořádávaných nemovitých věcech po vypořádání a souhrn hodnot všech podílů spoluvlastníka na vypořádávaných nemovitých věcech před vypořádáním určí buď použitím zjištěné ceny, nebo použitím směrné hodnoty.

§ 15

Směrná hodnota

(1) Směrná hodnota vychází z cen obdobných nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, a ve srovnatelném časovém období; obdobnost nemovitých věcí se posuzuje porovnáním jejich klíčových znaků týkajících se druhu, polohy, stavu a stavebně technických parametrů.

(2) Směrná hodnota výlučně vychází

- a) z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek u zemědělského pozemku, který
 1. není zastavěn,
 2. netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou,
 3. není územním plánem nebo regulačním plánem předpokládán k jinému využití a
 4. není na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určen k zastavění,
- b) ze základní ceny určené podle souborů lesních typů u lesního pozemku, který
 1. není zastavěn,
 2. netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou,
 3. není územním plánem nebo regulačním plánem předpokládán k jinému využití a
 4. není na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určen k zastavění.

(3) Směrná hodnota se určuje u

- a) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,

- b) stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- c) jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
- d) nemovité věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),
- e) pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

(4) Směrná hodnota se neurčuje u

- a) lesního pozemku s lesním porostem,
- b) pozemku, který je vodní plochou,
- c) stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
- d) nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba.

(5) Při určování směrné hodnoty u pozemku se při nesouladu mezi druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem vychází ze skutečného stavu.

(6) Ministerstvo financí stanoví vyhláškou postup určení směrné hodnoty.

§ 16

Zjištěná cena

Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku.

§ 17

Zvláštní cena při vydražení a předražku

Zvláštní cena je cena dosažená vydražením nebo předražkem při

- a) výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci podle občanského soudního řádu,
- b) exekuci prodejem nemovité věci podle exekučního řádu,
- c) daňové exekuci prodejem nemovité věci podle daňového řádu nebo
- d) prodeji nemovité věci ve veřejné dražbě.

§ 18

Zvláštní cena u obchodních korporací

(1) Zvláštní cena je v případě

- a) vkladu nemovité věci do osobní společnosti cena nemovité věci uvedená ve společenské smlouvě této společnosti,
- b) vkladu nemovité věci do družstva cena nemovité věci určená znalcem při ocenění nepeněžitěho vkladu,
- c) vkladu nemovité věci do kapitálové společnosti cena nemovité věci určená
 1. znalcem při ocenění nepeněžitěho vkladu,
 2. pro účely zvyšování základního kapitálu kapitálové společnosti podle zákona o obchodních korporacích,
- d) příplatku společníka na vytvoření vlastního kapitálu obchodní společnosti nepeněžitými prostředky ve formě nemovité věci nad svůj vklad, cena této nemovité věci určená podle zákona o obchodních korporacích.

(2) Byly-li při vkladu nemovité věci do obchodní korporace do ceny nemovité věci započteny dluhy převzaté obchodní korporací, zvláštní cenou podle odstavce 1 je cena nemovité věci bez započtení těchto dluhů.

§ 19

Zvláštní cena v souvislosti s insolvenčí

Zvláštní cena je cena

- a) dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení,
- b) nemovité věci určená znaleckým posudkem vypracovaným znalcem pro účely ocenění majetkové podstaty a schváleným schůzí věřitelů při provádění reorganizace v rámci insolvenčního řízení, jde-li o vydání části dlužnických aktiv věřitelům nebo o převod dlužnických aktiv na nově založenou právnickou osobu, ve které mají věřitelé majetkovou účast.

§ 20

Zvláštní cena v souvislosti s děděním

Zvláštní cena je cena

- a) dosažená prodejem nemovité věci v rámci nařízené likvidace pozůstalosti,
- b) nemovité věci určená v dědickém řízení při přenechání předluženého dědictví věřitelům, je-li jeho součástí nemovitá věc,
- c) dosažená prodejem nemovité věci k vykonání neodkladného opatření v průběhu dědického řízení.

§ 21

Zvláštní cena v ostatních případech

Zvláštní cena je

- a) cena dosažená prodejem nemovité věci z majetku
 1. České republiky nebo
 2. jiného státu,
- b) při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem náhrada, rozdíl v penězích nebo úplata poskytnutá při prodeji nemovité věci v dražbě,
- c) částka odpovídající části peněžního ocenění nemovité věci připadající na spoluvlastnický podíl společníka při sdružení majetku do společnosti,
- d) náhrada za
 1. vyvlastnění stanovená pravomocným rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení nebo v řízení před soudem,
 2. nabytý pozemek zastavěný přestavkou,
 3. stavbu poskytnutá vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby,
- e) náhrada poskytnutá v souvislosti s neoprávněným zřízením stavby na cizím pozemku,
- f) cena stanovená při převzetí pozemku potřebného pro nezbytnou cestu.

§ 22

Výlučnost sjednané ceny

(1) Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci

- a) z majetku územního samosprávného celku nebo Regionální rady regionu soudržnosti,
- b) do majetku územního samosprávného celku nebo Regionální rady regionu soudržnosti.

(2) Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci ujednané ve smlouvě o výstavbě, které je nabyto za účelem vzniku nové jednotky nebo změny dosavadní jednotky

- a) nástavbou,

- b) přístavbou,
- c) stavební úpravou domu.

§ 23

Výlučnost zjištěné ceny

Zjištěná cena je výlučně nabývací hodnotou,

- a) jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci
 1. na základě finančního leasingu podle zákona upravujícího daně z příjmů,
 2. na základě zajišťovacího převodu práva,
 3. úplatným postoupením pohledávky,
- b) je-li předmětná nemovitá věc součástí obchodního závodu nebo jeho části, ke kterým je nabýváno vlastnické právo,
- c) je-li současně s nabytím vlastnického práva k nemovité věci nabýváno vlastnické právo k jinému majetku a sjednanou cenu nemovité věci nelze pro účely daně z nabytí nemovitých věcí samostatně stanovit.

§ 24

Uznatelný výdaj

Uznatelným výdajem je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání, pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání.

§ 25

Přepočítání cizí měny na českou měnu

Je-li úplata stanovena v cizí měně, provede se přepočítání na českou měnu kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou pro den nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

HLAVA V

Sazba, výpočet a rozpočtové určení daně

§ 26

Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

§ 27

Výpočet daně

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

§ 28

Rozpočtové určení daně

Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu.

ČÁST DRUHÁ SPRÁVA DANĚ

Hlava I Obecná ustanovení

Díl 1 Základní ustanovení

§ 29 Místní příslušnost

(1) Místně příslušným ke správě daně z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází

- a) nemovitá věc, u níž dochází k nabytí vlastnického práva, nebo
- b) pozemek zatížený právem stavby.

(2) Je-li předmětem daně z nabytí nemovitých věcí nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která se nachází v územní působnosti více správců daně, řídí se místní příslušnost daňovým řádem.

§ 30 Solidární daňová povinnost

(1) Poplatníci, u kterých nelze určit velikost jejich podílů na nemovité věci, jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně.

(2) Na poplatníky, kteří jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, se hledí, jako by měli společnou daňovou povinnost.

(3) Ne zvolí-li si poplatníci, kteří jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, společného zmocněnce, považuje se poplatník, který první podal daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání, za jejich společného zástupce.

§ 31 Poskytování informací

(1) Správce daně poskytuje informace o cenách nemovitých věcí a údajích nutných k určení směrné hodnoty zeměměřickým a katastrálním orgánům pro účely vedení cenových údajů a údajů pro daňové účely.

(2) Poskytnutí informací podle odstavce 1 není porušením povinnosti mlčenlivosti podle daňového řádu.

(3) Údaje nutné k určení směrné hodnoty poskytnuté podle odstavce 1 nelze získávat z katastru nemovitostí formou nahlížení. Nejsou-li tyto údaje poskytnuty způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze je poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost.

Díl 2
Daňové přiznání

Oddíl 1
Lhůta pro podání daňového přiznání

§ 32

Nemovitě věci evidované v katastru nemovitostí

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad

- a) vlastnického práva k nemovité věci,
- b) práva stavby,
- c) správy svěřenského fondu.

§ 33

Nemovitě věci neevidované v katastru nemovitostí

(1) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí.

(2) Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat v případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která není evidována v katastru nemovitostí, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž

- a) byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby,
 - 1. vydražitelem,
 - 2. předdražitelem,
- b) bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené ve veřejné dražbě, nebo
- c) byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje.

Oddíl 2

Příloha daňového přiznání

§ 34

Písemnost potvrzující nabytí vlastnického práva k nemovité věci

Přílohou daňového přiznání je

- a) písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí, s příloženým vyzněním katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, je-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí, nebo
- b) písemnost, kterou se potvrzuje nebo osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.

§ 35

Písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu

Přílohou daňového přiznání je písemnost potvrzující nebo osvědčující zvláštní cenu, je-li nabývací hodnotou tato cena.

§ 36

Znalecký posudek

(1) Přílohou daňového přiznání je znalecký posudek o zjištěné ceně, je-li nabývací hodnotou

- a) zjištěná cena,
- b) sjednaná cena, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se použila zjištěná cena, nebo
- c) srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se použila zjištěná cena.

(2) Znalecký posudek není vyžadovanou přílohou daňového přiznání, jde-li o nabytí vlastnického práva k

- a) nemovité věci, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, nebo
- b) pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

(3) Neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, a to ani na výzvu správce daně, vyzve správce daně poplatníka k předložení znaleckého posudku.

§ 37

Doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci

Uplatní-li poplatník uznatelný výdaj, je přílohou daňového přiznání doklad o zaplacení odměny a nákladů znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu.

§ 38

Společné ustanovení pro přílohy daňového přiznání

Přílohy daňového přiznání postačí přiložit v prosté kopii.

§ 39

Výjimka z povinnosti předkládat přílohy daňového přiznání

(1) Písemnost, která je přílohou daňového přiznání, se nevyžaduje, pokud správce daně může způsobem umožňujícím dálkový a nepřetržitý přístup z informačních systémů veřejné správy

- a) takovou písemnost získat nebo
- b) skutečnost, která je dokládána takovou písemností, ověřit.

(2) Správce daně zveřejní na své úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup, která písemnost se nevyžaduje jako příloha daňového přiznání.

Oddíl 3

Vyloučení povinnosti podat daňové přiznání

§ 40

Poplatníci nepodávající daňové přiznání

Daňové přiznání se nepodává, je-li poplatníkem daně

- a) členský stát Evropské unie,

- b) jiný stát, pokud je nabytí vlastnického práva k nemovité věci osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.

Díl 3

Výjimka ze stanovení a placení daně

§ 41

Limit pro stanovení a placení daně

Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí.

Hlava II

Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně

§ 42

Zvláštní ustanovení o daňovém přiznání

(1) Zvolí-li si poplatník, že k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu, je povinen v daňovém přiznání

- a) sám vyčíslit zálohu a
- b) uvést údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, kterými jsou
 1. velikost nemovité věci a
 2. klíčové znaky nemovité věci.

(2) Poplatník v daňovém přiznání nevyčísluje daň z nabytí nemovitých věcí.

§ 43

Záloha

Poplatník je povinen platit daň z nabytí nemovitých věcí prostřednictvím zálohy ve výši 4 % sjednané ceny.

§ 44

Zaokrouhlování zálohy

Záloha se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.

§ 45

Splatnost zálohy

Záloha je splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání.

§ 46

Vyměření zálohy

Pro vyměření zálohy se použijí ustanovení daňového řádu o vyměření daně.

§ 47

Splatnost zálohy vyměřené z moci úřední

(1) Je-li záloha vyměřená správcem daně vyšší než záloha tvrzená poplatníkem, je rozdíl splatný v náhradní lhůtě do 30 dnů od doručení platebního výměru.

(2) Ve stejné lhůtě je splatná i záloha vyměřená z moci úřední.

§ 48

Zvláštní ustanovení o vyměření daně vyšší než záloha

(1) Je-li daň z nabytí nemovitých věcí vyšší než záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru.

(2) Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.

(3) Činí-li rozdíl mezi daní a zálohou méně než 200 Kč, daň se stanoví ve výši zálohy.

§ 49

Zvláštní ustanovení o vyměření daně neodchylující se od zálohy

(1) Neodchyluje-li se vyměřovaná daň z nabytí nemovitých věcí od vyměřované zálohy, hledí se na vyměřovanou zálohu jako na tvrzenou daň.

(2) Uhrazená záloha se započítává na úhradu splatné daně.

§ 50

Zvláštní ustanovení o úroku z prodlení

(1) Úrok z prodlení v případě úročení nedoplatku na záloze se uplatní i po dni splatnosti zálohované daně.

(2) V případě, kdy v rámci doměření daně dojde ke zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou a k tomuto zvýšení nedojde v důsledku porušení povinností ze strany poplatníka, poplatníkovi

- a) vzniká povinnost uhradit úrok z prodlení u části doměřené daně odpovídající zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou až od náhradního dne splatnosti doměřeného rozdílu,
- b) nevzniká povinnost uhradit penále u části doměřené daně odpovídající zvýšení rozdílu mezi daní a zálohou.

§ 51

Zvláštní ustanovení o dodatečném daňovém přiznání

Poplatník je povinen podat dodatečné daňové přiznání, pokud zjistí, že

- a) část daně odpovídající stanovené záloze má být vyšší než poslední známá daň nebo
- b) uvedl nesprávné údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty.

**ČÁST TŘETÍ
SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

§ 52

Vzájemné darování

Bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí o koupi nebo směnu, a to i vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.

§ 53

Odstoupení od smlouvy

Odstoupením od smlouvy se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí závazek zrušuje ode dne, ve kterém bylo od smlouvy odstoupeno.

§ 54

Neplatnost právního jednání

Je-li právní jednání, na základě kterého došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci, neplatné, považuje se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí takové právní jednání za platné do doby, než je postaveno najisto, že je neplatné.

§ 55

Zánik daňové povinnosti

(1) Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí zaniká v případě

- a) odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- b) neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,
- c) zrušení vyvlastnění, nebo
- d) splnění dluhu zajištěného převodem vlastnického práva k nemovité věci.

(2) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká pouze tehdy, pokud

- a) bylo obnoveno vlastnické právo k nemovité věci původnímu vlastníku a
- b) skutečnost podle odstavce 1 daňový subjekt uplatní v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání ve lhůtě pro stanovení daně.

(3) Jsou-li splněny podmínky podle odstavce 2, správce daně stanoví daň ve výši 0 Kč.

(4) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká ke dni účinnosti rozhodnutí správce daně podle odstavce 3.

(5) Lhůta pro stanovení daně podle odstavce 2 neběží po dobu řízení, jímž má být postaveno najisto, zda došlo ke skutečnosti podle odstavce 1.

§ 56

Jednotky

Ustanovení tohoto zákona o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

**ČÁST ČTVRTÁ
PŘECHODNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ**

§ 57

Přechodná ustanovení

1. Pro daňové povinnosti u daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí, jakož i pro práva a povinnosti s nimi související, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použije zákon č. 357/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.
2. Dojde-li ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona k vypořádání restitučního nároku vydáním nemovité věci, není takové vydání předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

§ 58

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se:

1. Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
2. Zákon č. 18/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
3. Zákon č. 322/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb.
4. V části druhé § 48 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.
5. Část desátá zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
6. Čl. IV zákona č. 85/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných správními orgány České republiky, ve znění zákona č. 10/1993 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., zákon č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech, ve znění zákona č. 337/1992 Sb., zákona č. 35/1993 Sb. a zákona č. 325/1993 Sb., zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění zákona č. 35/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 302/1993 Sb., zákona č. 315/1993 Sb. a zákona č. 323/1993 Sb., zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb., zákon č. 331/1993 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 1994 a o změně a doplnění některých zákonů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona č. 35/1993 Sb., zákona č. 96/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 196/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb. a zákona č. 42/1994 Sb.
7. Zákon č. 113/1994 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 85/1994 Sb.
8. Část pátá zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů.
9. Zákon č. 96/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
10. Část šestá zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
11. Zákon č. 203/1997 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
12. Část pátá zákona č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech).
13. Zákon č. 169/1998 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
14. Část třetí zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
15. Část čtvrtá zákona č. 27/2000 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o veřejných dražbách.

16. Část šestá zákona č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
17. Část padesátá čtvrtá zákona č. 132/2000 Sb., o změně a zrušení některých zákonů souvisejících se zákonem o krajích, zákonem o obcích, zákonem o okresních úřadech a zákonem o hlavním městě Praze.
18. Část třetí zákona č. 340/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a v politických hnutích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
19. Část čtvrtá zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů.
20. Část třetí zákona č. 117/2001 Sb., o veřejných sbírkách a o změně některých zákonů (zákon o veřejných sbírkách).
21. Část šestnáctá zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
22. Část šestá zákona č. 198/2002 Sb., o dobrovolnické službě a o změně některých zákonů (zákon o dobrovolnické službě).
23. Část třináctá zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů.
24. Část první zákona č. 420/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a související zákony.
25. Část šestá zákona č. 669/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
26. Část čtrnáctá zákona č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky.
27. Část šestá zákona č. 342/2005 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o veřejných výzkumných institucích.
28. Část třicátá sedmá zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.
29. Část osmá zákona č. 230/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
30. Část šestá zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů.
31. Část pátá zákona č. 270/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
32. Část dvacátá třetí zákona č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím.
33. Zákon č. 476/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
34. Část čtvrtá zákona č. 215/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 627/2004 Sb., o evropské společnosti,

ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 126/2002 Sb., zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

35. Část sedmnáctá zákona č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu.
36. Část osmá zákona č. 199/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
37. Část druhá zákona č. 402/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
38. Část pátá zákona č. 30/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, a další související zákony.
39. Část třetí zákona č. 351/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
40. Část dvanáctá zákona č. 375/2011 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zdravotních službách, zákona o specifických zdravotních službách a zákona o zdravotnické záchranné službě.
41. Část osmá zákona č. 428/2011 Sb., kterým se mění zákony v souvislosti s přijetím zákona o důchodovém spoření a zákona o doplňkovém penzijním spoření.
42. Část sedmá zákona č. 457/2011 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Finanční správě České republiky.
43. Část šestá zákona č. 458/2011 Sb., o změně zákonů související se zřízením jednoho inkasního místa a dalších změnách daňových a pojistných zákonů.
44. Část třetí zákona č. 466/2011 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 245/2006 Sb., o veřejných neziskových ústavních zdravotnických zařízeních a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a mění související zákony.
45. Část třetí zákona č. 275/2012 Sb., o volbě prezidenta republiky a o změně některých zákonů (zákon o volbě prezidenta republiky).
46. Část osmá zákona č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
47. Část desátá zákona č. 399/2012 Sb., o změně zákonů v souvislosti s přijetím zákona o pojistném na důchodové spoření.
48. Část druhá zákona č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb.
49. Část čtvrtá a část devátá zákona č. 500/2012 Sb., o změně daňových, pojistných a dalších zákonů v souvislosti se snižováním schodků veřejných rozpočtů.
50. Část jedenáctá zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.
51. Vyhláška ministerstva financí č. 207/1993 Sb., o osvobození od daně z převodu nemovitostí při převodech některých nemovitostí na obce a na okresní úřady.

**ČÁST PÁTÁ
ÚČINNOST**

§ 59

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.